

Exposé

Einfamilienhaus in Tellingstedt

**Familiengerechtes Wohnen - Einzugsfertig - Hochwertig
saniert**



Objekt-Nr. **OM-418800**

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.999 €**

Ansprechpartner:
Christian

25782 Tellingstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	815,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	146,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	130,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Familiendomizil mit Charakter, Raum und Anspruch in Sackgassenlage. Warum ist es das Geld wert? Alleine die Sanierungskosten für das Dach + PV-Vorbereitung, die Herstellung des hochwertigen Carports + Schuppen + Garagentor, sowie die komplette Sanierung mit Dämmung von der Kellersohle bis zum Dach, neue Fenster und Türen usw. haben von 2020 bis 2023 über 250.000 € gekostet.

Dieses exklusiv sanierte Einfamilienhaus in massiver Bauweise vereint die Verlässlichkeit eines im Jahr 1978 errichteten Hauses mit dem Wohnkomfort, der heute von anspruchsvollen Familien erwartet wird. Mit viel Gespür für Qualität, Materialien und Funktionalität wurde das Haus aufwendig modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard in den Bereichen Licht, Energie und Entertainment gebracht.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 815 m² eröffnet sich ein Refugium, das Familien mit bis zu zwei Kindern ein Höchstmaß an Lebensqualität bietet – innen wie außen.

Die ca. 146 m² Wohnfläche überzeugen durch eine durchdachte Raumstruktur, helle Sichtachsen und eine Atmosphäre, die Wertigkeit spürbar macht. Hochwertige Materialien, sorgfältig ausgewählte Oberflächen und eine moderne technische Ausstattung prägen das gesamte Haus und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Eleganz und Alltagstauglichkeit.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich – lichtdurchflutet, einladend und perfekt für gemeinsames Familienleben sowie repräsentative Abende mit Gästen. Moderne Entertainment- und Netzwerklösungen fügen sich dezent in das Wohnkonzept ein und unterstreichen den gehobenen Anspruch.

Im Außenbereich setzt das Grundstück besondere Akzente:

Eine außergewöhnlich großzügige Sandkiste mit ca. 6 × 6 Metern wird für Kinder schnell zum Lieblingsplatz – sicher, übersichtlich und integriert in den Garten. Gleichzeitig bietet das Grundstück Raum für Rückzug, Spiel und Entspannung.

Ein weiteres Carport mit integriertem Regenwassersystem ergänzt das durchdachte Gesamtkonzept ebenso wie die überdachte Terrasse hinter der Garage, die wetterunabhängig zum Verweilen einlädt – sei es für ruhige Morgenstunden oder lange Sommerabende.

Die aufwendige Sanierung respektiert die Substanz des Hauses und hebt sie auf ein Niveau, das modernen Wohnansprüchen gerecht wird – langlebig, energieeffizient und stilvoll.

Dieses Haus ist mehr als nur Wohnraum:

Es ist ein hochwertiges Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Raum und ein langfristiges Lebenskonzept legen.

Modernisierungen im Überblick:

2020 - Neues Mauerwerk vorverblendet und gedämmt

2020 - Keller von außen neu gedämmt und verblendet. Kelleraufgang komplett erneuert.

2020 - Sämtliche Fenster- und Türen erneuert

2020 - Bodenbeläge, Türen und Gäste WC erneuert

2020 - Elektrik überwiegend erneuert und aufwendiger

Innenausbau im Wohnzimmer.

2020 - Außenbereich neu gestaltet inkl. Drainage und Pflasterung.

2022 - Dach erneuert und Vorrichtung PV-Anlage

2023 - Garage mit Schuppen und Überdachung neu errichtet

2023 – Badezimmer erneuert

2024 – Erneuerung Boden Flur und Badezimmer OG

2025 – Neuer Warmwasser-Wärmepumpenspeicher

Ausstattung

Ausstattungs-Highlights:

(eine ausführliche Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie in unserem Exposé)

- Glasfaseranschluss SWN
- Wallbox 11 KW in der Garage
- Netzwerkdosen (Wohnzimmer, Büro, Schlafräume, Flur (EG + OG))
- Smarthome im Bereich Licht und Wärme
- Alu Hauseingangstüren
- Insektenschutzgitter
- Velux Dachfenster mit Solarrollladen
- Fingerabdrucksensor an der Nebeneingangstür
- Hochwertige wandintegrierte Lautsprecher für Dolby-Surround-Erlebnisse im Wohnzimmer.
- Versteckte Deckenlautsprecher im Esszimmer
- Einbauküche mit Kücheninsel
- AEG Induktionskochfeld und Backofen
- Miele Geschirrspüler
- Hauswirtschaftsraum mit Marken Einbaumöbel
- Vorbereitungen für PV-Anlage getroffen
- Garage mit Rolltor und Schuppen
- Zusätzliches Carport für Anhänger und Regenwassertank
- Gasheizung aus 2006 mit energiesparsamer mit Warmwasser-Wärmepumpenspeicher (2025).
- Fußbodenheizung
- Neuer Elektro-Schaltschrank mit Netzwerkverteiler.
- SAT-Anlage
- Automatische Beleuchtung rund ums Haus
- 6 x 6 m große Sandkiste mit Holzstämmen umschlossen
- Außendrainage mit Drainageschacht und automatischen Tiefenpumpe.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Rechtliche Hinweise:

Für den Verkauf entsteht für den Käufer KEINE Vermittlungscourtage.

Die genannten Wohn- und Nutzflächen können von der DIN-Wohnflächenberechnung abweichen. Sämtliche Maße und Daten sind vor Ort zu prüfen. Irrtum und Zwischenverkauf ausdrücklich vorbehalten. Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Eigentümers ab.

Lage

Das Einfamilienhaus in Sackgassenlage liegt in einem ruhigen Wohngebiet in 25782 Tellingstedt, einem familienfreundlichen Ort im Kreis Dithmarschen mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Schule sind bequem vor Ort erreichbar. Die ruhige, grüne Umgebung bietet viel Raum für Erholung und Freizeit. Über die gute Verkehrsanbindung sind Heide (15 Min.) und Büsum (40 Min.) mit dem PKW schnell erreichbar – ideal für naturnahes Wohnen mit alltagstauglicher Anbindung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Auffahrt mit Garage

Exposé - Galerie



Garten Rückseite mit Schuppen



Exposé - Galerie



Hauseingänge

Exposé - Galerie



Carport mit Abstellschuppen



Beet altes Carport



Exposé - Galerie



Terrasse Süd



Terrasse Ost 1

Exposé - Galerie



Garage



Garage Überdachung



Garagenschuppen

Exposé - Galerie



Überdachung Kelleraufgang



Wallbox



Terrasse Ost 2

Exposé - Galerie



Durchgang Garage-Terrasse Ost2



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Sandkiste 6 x 6 m



Exposé - Galerie



Hauseingangstür

Exposé - Galerie



Flur EG



Esszimmer-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Rückwand Wohnzimmer



Gäste WC



HWR

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



EG Büro oder Gäste



Treppenaufgang



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur OG



Vollbad

Exposé - Galerie



Vollbad



SZ

Exposé - Galerie



Kind links



Kind rechts

Exposé - Galerie



Keller Heizungsraum



Keller Heizungsraum

Exposé - Galerie



Keller Waschraum



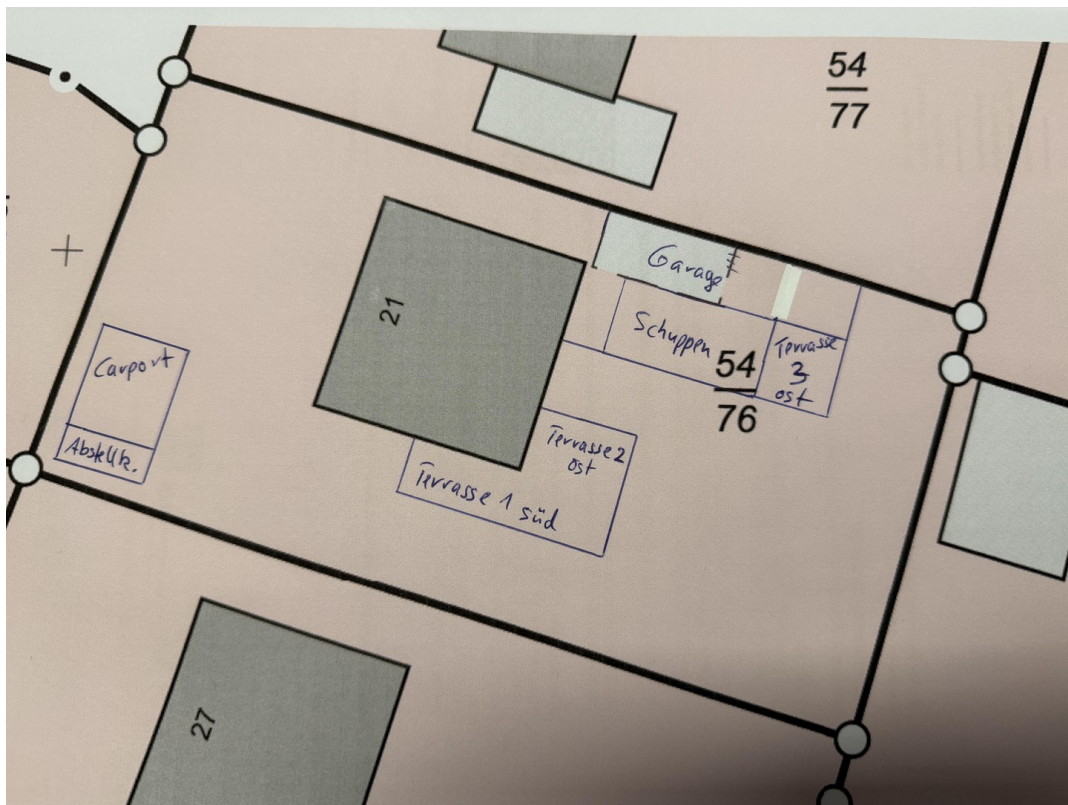
Keller Werkstatt

Exposé - Galerie



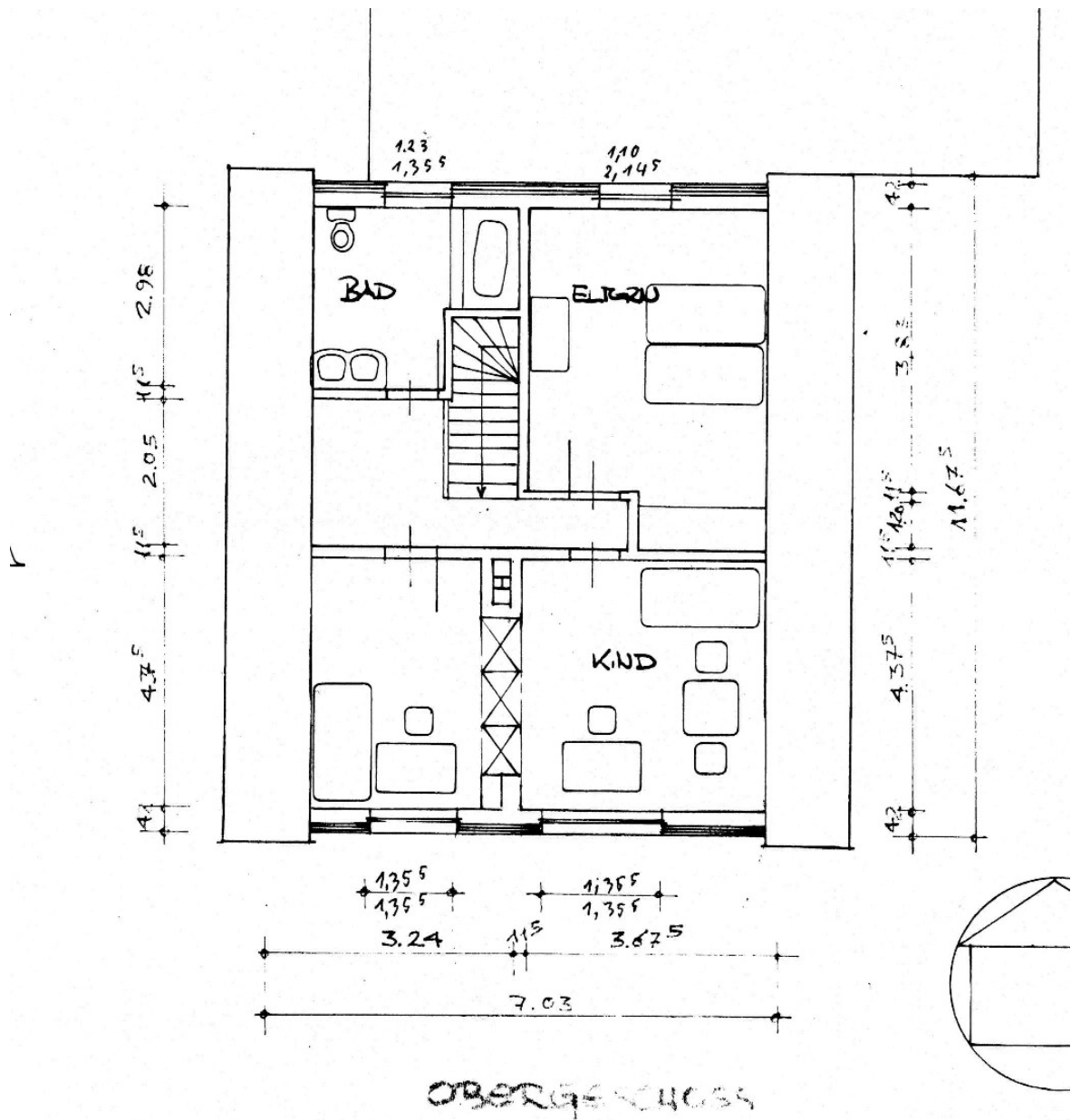
Keller Flur

Exposé - Grundrisse

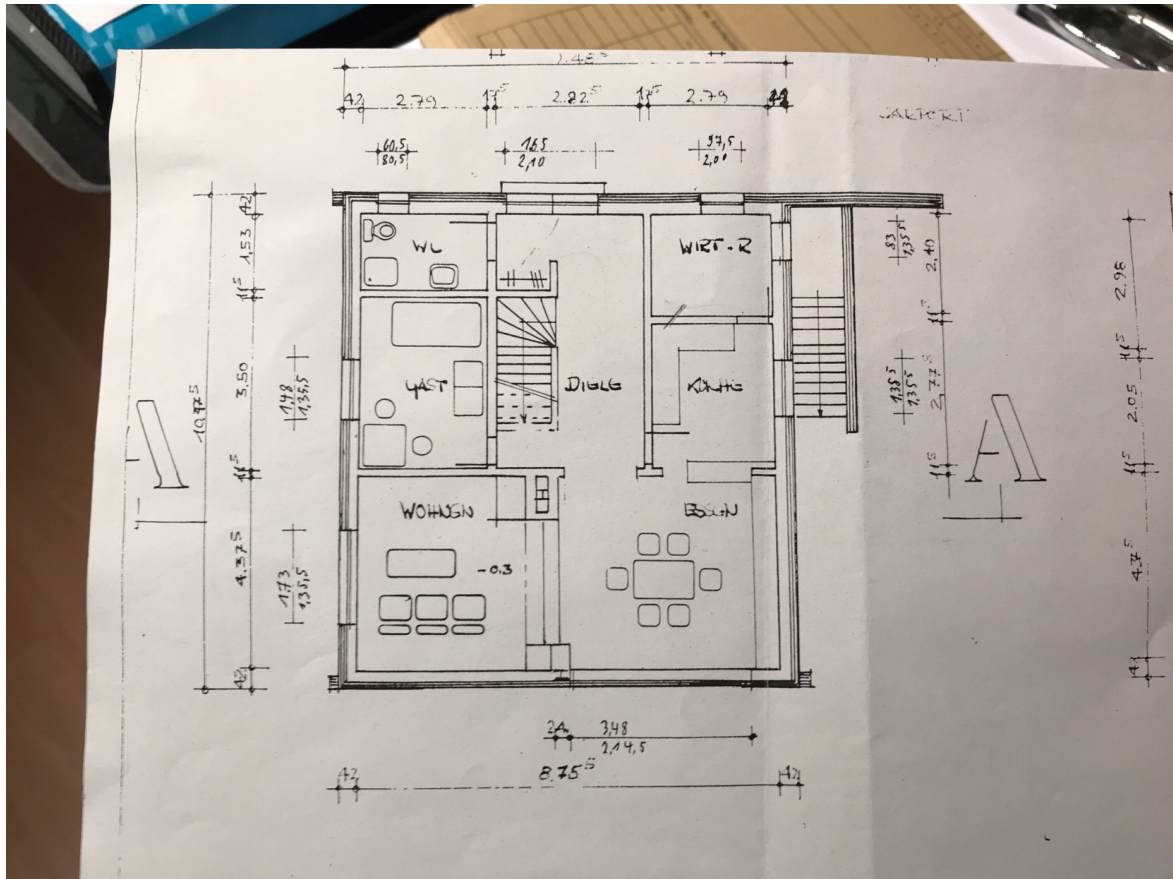


Lage Terrassen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

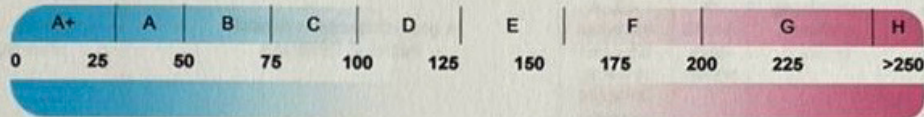
SH-2025-005533396

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



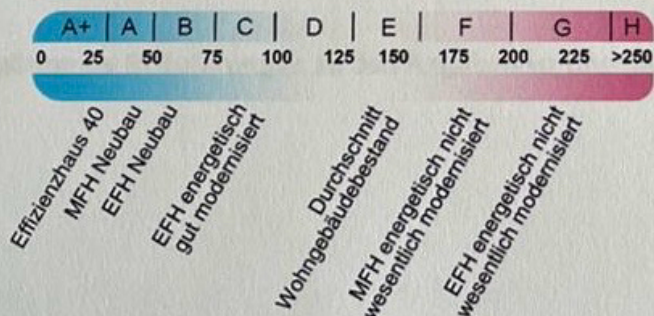
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 17.12.2034

Registriernummer: SH-2025-005533396

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Klaus-Groth-Str. 21 25782 Tellingstedt		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1978 Gesamtes Gebäude / Teilsanierung 2019 & 2022		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006 Gas-Brennwertheizung		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _g)	204,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: - Warmwasser-Wärmepumpe -	Verwendung: Brauchwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieberater HWK
Eckart Rahn
Henning Paulsen Weg 8
24803 Erfde

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 18.12.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises